

TRIBUNALE DI SALERNO – III SEZIONE CIVILE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura n. 127/2024 R.G.E.

AVVISO VENDITA TELEMATICA ASINCRONA CON PLURIMI RILANCI

L'Avv. Ciro Sammartino, con studio in Salerno (SA), alla Via Fratelli Del Mastro n. 1, nella qualità di Professionista delegato ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c. e dell'art. 179-ter disp. att. c.p.c., con ordinanza resa dal Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa Giuseppina Valiante, in data 08.05.2026 nella procedura esecutiva immobiliare N. 127/2024 R.G.E. pendente innanzi al Tribunale di Salerno, promossa ad istanza di YODA SPV S.R.L. (C.F. 05111630264), – sede in Conegliano (TV), via V. Alfieri n. 1, C.F. 05111630264, iscritta al Registro Imprese di Treviso-Belluno, n. 35749.1 nell'elenco società veicolo Banca d'Italia (prov. 07.06.2017) Mandataria INTRUM ITALY S.P.A. – sede in Milano, via Bastioni di Porta Nuova 14, C.F. 10311000961, R.E.A. Milano n. 2521466, licenza ex art. 115 T.U.L.P.S. Procuratore speciale: dott.ssa Maria Grazia Scuglia, procura Notaio Restuccia di Milano del 02.08.2023 (rep. 10860, racc. 6173) Difensore domiciliatario: Avv. Angelo Pierri (C.F. PRR NGL 73L31 H703V), studio in Battipaglia (SA), via Benevento n. 28, PEC: avvangelopierri@pec.ordineforense.salerno.it, fax 0828.344782

con creditore intervenuto AGENZIA DELLE ENTRATE – RISCOSSIONE;

per il debitore l'indicazione è omessa ex D.Lgs. 30 giugno 2003, n. 196 e provvedimento Garante per la protezione dei dati personali del 07.02.2008;

preso atto che, con l'ordinanza di delega, il G.E. ha disposto, ai sensi degli artt. 569 e 571 c.p.c., come riformati dal decreto legge n. 83/2015, convertito con modificazioni nella Legge n. 132/2015, la vendita senza incanto del compendio pignorato, come descritto ed identificato nell'elaborato peritale redatto dall'esperto stimatore Ing. Gaetano Orsini e al prezzo ivi stabilito, a norma dell'art. 490 c.p.c.;

preso altresì atto che nella medesima ordinanza il G.E. ha disposto, ai sensi dell'art. 569, comma 4, c.p.c. e dell'art. 161-ter disp. att. c.p.c., il compimento delle operazioni di vendita esclusivamente in modalità telematica e, nello specifico, con modalità telematica asincrona ai sensi dell'art. 24 del D.M. 26 febbraio 2015, n. 32

ai sensi dell'art. 490 c.p.c., che **IL GIORNO 24.11.2026 ALLE ORE 12.00** procederà al primo tentativo di vendita pubblica senza incanto con modalità telematica asincrona con plurimi rilanci, tramite la piattaforma telematica www.spazioaste.it e, quindi, all'esame delle offerte di acquisto ai sensi dell'art. 572 c.p.c., ovvero alla gara tra gli offerenti (se presentate in misura superiore ad una per lo stesso lotto) ai sensi dell'art. 573 c.p.c., degli immobili in seguito descritti.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

(come da Relazione del Tecnico in atti – Ing. Gaetano Orsini)

Comune di ubicazione: località Santa Venere, Comune di Capaccio Paestum (SA), con accesso da Via Saturno, traversa di Via del Tuffatore..

LOTTO 1

Lotto composto dai seguenti beni per il diritto di **piena proprietà**:

- **BENE 1**: unità immobiliare int. 9 –(sub 5), piano terra, prima unità entrando da Via Saturno – identificata in Catasto Fabbricati al F. 55, p. 1342, sub 5. Euro 167,85 Mini-appartamento composto da cucina-soggiorno, camera da letto, bagno con lavanderia, terrazza antistante di mq 12,00 e cantina al piano interrato di mq 17,25. Superficie utile netta interna: mq 38,00 circa. Altezza netta interna: mt 2,65.
- **BENE 2**: unità immobiliare int. 13 (sub 9) – piani primo e sottotetto, sovrastante l'int. 9 – identificata in Catasto Fabbricati al F. 55, p. 1342, sub 9. 2 rendita Euro 302,13 Appartamento duplex composto da cucina-soggiorno con due balconate (mq 6,18 e mq 17,59), bagno/lavanderia al piano primo; due camere da letto, bagno con vasca e balcone (mq 4,74) al piano sottotetto; cantina al piano interrato di mq 19,16. Superficie utile netta interna: mq 72,00 circa. Altezza netta interna: mt 2,70 al piano primo; da mt 2,20 a mt 0,80 al piano sottotetto.

Confini: a nord-est con Via Saturno; a nord-ovest con fabbricato condominiale su F. 55 part. 1343; a sud-ovest con parco condominiale su F. 55 part. 95; a sud-est con F. 55 part. 1340.

Dati catastali: Catasto Fabbricati del Comune di Capaccio Paestum al Foglio 55, Particella 1342, Subalterni 5 e 9, Via Saturno, piani T-1-S1, Categoria A/2, Classe 2.

Prezzo base d'asta: € 125.000,00 (euro centoventicinquemila/00), così come determinato dall'esperto stimatore a norma dell'art. 568 c.p.c.

Offerta minima: € 93.750,00 (euro novantatremilasettecentocinquanta/00), corrispondente al prezzo base ridotto di $\frac{1}{4}$ (un quarto).

Rilancio minimo in caso di gara: € 3.000,00 (euro tremila/00).

LOTTO 2

Lotto composto dai seguenti beni per il diritto di **piena proprietà**:

- **BENE 1**: unità immobiliare int. 10 (sub6)– piano terra, seconda unità entrando da Via Saturno – identificata in Catasto Fabbricati al F. 55, p. 1342, sub 6. Euro 167,85 Mini-appartamento composto da cucina-soggiorno, camera da letto, bagno con lavanderia, terrazza antistante di mq 11,45 e cantina al piano interrato di mq 20,52. Superficie utile netta interna: mq 38,00 circa. Altezza netta interna: mt 2,65.
- **BENE 2**: unità immobiliare int. 14 (sub 10) – piani primo e sottotetto, sovrastante l'int. 10 – identificata in Catasto Fabbricati al F. 55, p. 1342, sub 10 . - rendita Euro 302,13 Appartamento duplex composto da cucina-soggiorno con due balconate (mq 8,09 e mq 11,42), bagno/lavanderia al piano primo; due camere da letto, bagno con vasca e due balconi (mq 4,74 cad.) al piano sottotetto; cantina al piano interrato di mq 20,52. Superficie utile netta interna: mq 72,00 circa.

Confini: a nord-est con Via Saturno; a nord-ovest con fabbricato condominiale su F. 55 part. 1343; a sud-ovest con parco condominiale su F. 55 part. 95; a sud-est con F. 55 part. 1340.

Dati catastali: Catasto Fabbricati del Comune di Capaccio Paestum al Foglio 55, Particella 1342, Subalterni 6 e 10, Via Saturno, piani T-1-S1, Categoria A/2, Classe 2.

Prezzo base d'asta: € 120.000,00 (euro centoventimila/00), così come determinato dall'esperto stimatore a norma dell'art. 568 c.p.c.

Offerta minima: € 90.000,00 (euro novantamila/00), corrispondente al prezzo base ridotto di ¼ (un quarto).

Rilancio minimo in caso di gara: € 3.000,00 (euro tremila/00).

LOTTO 3

Lotto composto dai seguenti beni per il diritto di **piena proprietà**:

- **BENE 1**: unità immobiliare int. 11 (sub 7) – piano terra, terza unità entrando da Via Saturno – identificata in Catasto Fabbricati al F. 55, p. 1342, sub 7. Euro 167,85 Mini-appartamento composto da cucina-soggiorno, camera da letto, bagno con lavanderia, terrazza antistante di mq 11,45 e cantina al piano interrato di mq 15,65. Superficie utile netta interna: mq 38,00 circa. Altezza netta interna: mt 2,65.
- **BENE 2**: unità immobiliare int. 15 (sub 11) – piani primo e sottotetto, sovrastante l'int. 11 – identificata in Catasto Fabbricati al F. 55, p. 1342, sub 11. 2 rendita Euro 302,13 Appartamento duplex composto da cucina-soggiorno con due balconate (mq 9,60 e mq 11,42), bagno/lavanderia al piano primo; due camere da letto, bagno con vasca e due balconi (mq 4,74 cad.) al piano sottotetto; cantina al piano interrato di mq 20,52. Superficie utile netta interna: mq 72,00 circa.

Confini: a nord-est con Via Saturno; a nord-ovest con fabbricato condominiale su F. 55 part. 1343; a sud-ovest con parco condominiale su F. 55 part. 95; a sud-est con F. 55 part. 1340.

Dati catastali: Catasto Fabbricati del Comune di Capaccio Paestum al Foglio 55, Particella 1342, Subalterni 7 e 11, Via Saturno, piani T-1-S1, Categoria A/2, Classe 2.

Prezzo base d'asta: € 120.000,00 (euro centoventimila/00), così come determinato dall'esperto stimatore a norma dell'art. 568 c.p.c.

Offerta minima: € 90.000,00 (euro novantamila/00), corrispondente al prezzo base ridotto di $\frac{1}{4}$ (un quarto).

Rilancio minimo in caso di gara: € 3.000,00 (euro tremila/00).

LOTTO 4

Lotto composto dai seguenti beni per il diritto di **piena proprietà**:

- **BENE 1:** unità immobiliare int. 12 (sub 8) – piano terra, quarta unità entrando da Via Saturno – identificata in Catasto Fabbricati al F. 55, p. 1342, sub 8. Euro 167,85 Mini-appartamento composto da cucina-soggiorno, camera da letto, bagno con lavanderia, terrazza antistante di mq 12,00 e cantina al piano interrato di mq 19,16. Superficie utile netta interna: mq 38,00 circa. Altezza netta interna: mt 2,65.
- **BENE 2:** unità immobiliare int. 16 (sub 12) – piani primo e sottotetto, sovrastante l'int. 12 – identificata in Catasto Fabbricati al F. 55, p. 1342, sub 12. 2 rendita Euro 302,13 Appartamento duplex composto da cucina-soggiorno con due balconate (mq 6,18 e mq 17,59), bagno/lavanderia al piano primo; due camere da letto con balcone (mq 4,74), bagno con vasca al piano sottotetto; cantina al piano interrato di mq 19,16. Superficie utile netta interna: mq 72,00 circa.

Confini: a nord-est con Via Saturno; a nord-ovest con fabbricato condominiale su F. 55 part. 1343; a sud-ovest con parco condominiale su F. 55 part. 95; a sud-est con F. 55 part. 1340.

Dati catastali: Catasto Fabbricati del Comune di Capaccio Paestum al Foglio 55, Particella 1342, Subalterni 8 e 12, Via Saturno, piani T-1-S1, Categoria A/2, Classe 2.

Prezzo base d'asta: € 125.000,00 (euro centoventicinquemila/00), così come determinato dall'esperto stimatore a norma dell'art. 568 c.p.c.

Offerta minima: € 93.750,00 (euro novantatremilasettecentocinquanta/00), corrispondente al prezzo base ridotto di $\frac{1}{4}$ (un quarto).

Rilancio minimo in caso di gara: € 3.000,00 (euro tremila/00).

PROVENIENZA

Atto di compravendita per Notaio Maria D'Alessio del 19.04.2004, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno il 12.05.2004 ai nn. Reg. 20659/15952, con il quale il terzo datore di ipoteca acquistava [REDACTED] terreno edificabile su cui è stato realizzato il compendio immobiliare successivamente pignorato. In precedenza, con atto di compravendita per Notaio Antonia Angrisani del 22.06.2001, la FINCAPITAL aveva a sua volta acquistato il terreno dal [REDACTED]

Il terreno originario era censito al Catasto Terreni al F. 55, part. 1272, poi variata in part. 1342 a seguito dell'edificazione del fabbricato.

Il terzo datore di ipoteca è coniugato in regime di **separazione dei beni** dalla data del 14.11.1988. L'immobile è pertanto di sua esclusiva proprietà.

REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA

Gli immobili oggetto della presente vendita sono stati realizzati in forza della Concessione Edilizia n. 15/2002 del 08.02.2002 (successivamente volturata [REDACTED] on prot. n. 27140 del 23.08.2004), la quale autorizzava la costruzione di un fabbricato composto da quattro villette a schiera ciascuna articolata su tre livelli: piano terra adibito a garage, piano primo destinato ad abitazione e piano sottotetto previsto come locale deposito.

In corso d'opera il fabbricato è stato realizzato in modo difforme rispetto al progetto assentito: invece delle quattro villette a schiera sono state costruite otto unità abitative — quattro mini-appartamenti al piano terra e quattro appartamenti duplex (piano primo e sottotetto) — con destinazioni d'uso e altezze non conformi al titolo edilizio. In particolare:
- il piano terra, destinato a garage con altezza di mt 2,50, è stato convertito in residenziale; il piano sottotetto, previsto come deposito con altezza media di mt 1,50, è stato trasformato in abitazione. Il fabbricato non è dotato di certificato di agibilità.

Gli immobili ricadono in area sottoposta a vincolo di protezione delle bellezze naturali ai sensi dell'art. 136, comma 1, lettere «c» e «d», del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 («Codice dei beni culturali e del paesaggio»), nonché a vincolo sismico (S=6) e a fasce di rispetto stradale ex D.Lgs. 30 aprile 1992, n. 285.

Per effetto del vincolo paesaggistico-culturale e del mancato rispetto dei requisiti minimi di altezza per gli ambienti residenziali, le difformità edilizie riscontrate non sono suscettibili di sanatoria ordinaria ex art. 36 D.P.R. 380/2001.

Il ripristino dello stato legittimo potrà essere conseguito esclusivamente mediante un intervento di ristrutturazione finalizzato a ricostituire le quattro villette a schiera conformi alla C.E. n. 15/2002, il cui costo complessivo stimato ammonta a **€ 52.624,01** per ciascun lotto. Detto costo è stato già detratto dal prezzo base d'asta sopra indicato.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, e di cui all'art. 40, comma 6, della L. 28 febbraio 1985, n. 47. Ogni eventuale oblazione, adempimento, ammenda, onere, imposta e/o sanzione relativi alle difformità esistenti sarà a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario.

DESTINAZIONE URBANISTICA: Zona omogenea territoriale «B1» – residenziale a bassa densità, come da Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Capaccio Paestum (P.R.G. approvato con D.P.P. Salerno n. 3623 del 03.05.1991).

Per completezza di informazioni, gli interessati all'acquisto sono onerati di prendere accurata visione della perizia di stima redatta dall'Ing. Gaetano Orsini, contenente le informazioni sulla regolarità

urbanistica dei beni oggetto di vendita come prescritto dall'art. 173-quater disp. att. c.p.c. e pubblicata sul sito internet **www.spazioaste.it** e sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia.

VINCOLI E ONERI CHE RESTANO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- Vincolo paesaggistico di protezione delle bellezze naturali ex art. 136, comma 1, lett. «c» e «d», D.Lgs. 42/2004;
- Classificazione sismica S=6 (D.M. 03.06.1981 e D.G.R. 07.11.2002 n. 5447);
- Fasce di rispetto stradale ex D.Lgs. 30.04.1992, n. 285 e s.m.i.;
- Servitù perpetua di passaggio pedonale e carrabile nonché di parcheggio, costituita con atto pubblico per Notaio Matteo Fasano del 01.03.2007 (trascritto in data 07.03.2007 ai nn. Reg. 12213/7278), a carico della particella 1342 e a favore della particella 1340 sub 19, sulla quale insistono altresì un serbatoio di gas e un pozzo interrato a servizio anche della proprietà del terzo datore di ipoteca.

Si precisa, altresì, che ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c. l'acquirente dell'immobile facente parte di un condominio è obbligato, solidalmente con il precedente proprietario, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e quello precedente.

STATO DI OCCUPAZIONE

I beni immobili oggetto del presente avviso di vendita risultano attualmente occupati come segue:

- Lotto 1: unità int. 9 occupata da terzo conduttore in forza di contratto di locazione a uso transitorio autorizzato dal giudice dell'Esecuzione; unità int. 13 occupata da terzo conduttore in forza di contratto di locazione a uso transitorio autorizzato dal giudice dell'Esecuzione;
- Lotto 2: unità int. 10 occupata da terzi conduttori in forza di contratto di locazione ad uso transitorio autorizzato dal Giudice dell'esecuzione; unità int. 14 occupata da terzo conduttore in forza di contratto di locazione ad uso transitorio autorizzato dal Giudice dell'esecuzione ;
- Lotto 3: unità int. 11 occupata da terzi conduttori in forza di contratto di locazione ad uso transitorio autorizzato dal Giudice dell'esecuzione; unità int. 15 occupata da terzo conduttore in forza di contratto di locazione ad uso transitorio autorizzato dal Giudice dell'esecuzione;
- Lotto 4: unità int. 12 occupata da terzo conduttore in forza di contratto di locazione ad uso transitorio autorizzato dal Giudice dell'esecuzione ; unità int. 16 occupata da terzo conduttore in forza di contratto di locazione stipulato in epoca precedente la notifica del pignoramento

Per maggiori dettagli sui titoli di occupazione, sulla durata dei contratti e sull'identità degli occupanti si rinvia alla relazione di stima in atti.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE PER LA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

Il gestore della vendita telematica è: **Astalegale.net s.p.a.**

Il portale del gestore della vendita telematica è il sito: **www.spazioaste.it**

Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il sottoscritto professionista delegato **Avv. Ciro Sammartino**.

Le offerte d'acquisto, comprensive dei documenti allegati, dovranno essere presentate, con le modalità di seguito riportate, **entro le ore 12,00 del giorno antecedente a quello fissato per la vendita.**

Ciascun offerente, ai sensi dell'art. 571, comma 1, c.p.c., tranne il debitore, è ammesso a formulare offerte per l'acquisto personalmente o a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'art. 579, comma 3, c.p.c. (il procuratore legale dovrà, in ogni caso, essere munito di mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata, non essendo sufficiente l'ordinario mandato alle liti; nell'ipotesi di cui all'art. 579, comma 3, c.p.c., il mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata dovrà essere depositato contestualmente alla dichiarazione del nominativo della persona, da effettuarsi nel termine di cui all'art. 583, comma 1, c.p.c.).

L'offerta deve essere formulata esclusivamente con modalità telematica, tramite il modulo web **«Offerta Telematica»** fornito dal Ministero della Giustizia secondo le indicazioni riportate nel «Manuale Utente» pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche, a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore della vendita, con dichiarazione sottoscritta digitalmente, in regola con il bollo dovuto per legge con modalità telematiche (pst.giustizia.it), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta, da trasmettere a mezzo casella di posta elettronica certificata, come di seguito indicata.

Detta offerta dovrà contenere, **a pena di inefficacia:**

- a) i dati identificativi dell'offerente (nome, cognome, stato civile, luogo e data di nascita, residenza, indirizzo di posta elettronica certificata utilizzato per trasmettere l'offerta; se coniugato, il regime patrimoniale fra i coniugi; se in regime di comunione legale dei beni, occorre indicare le generalità del coniuge non offerente, compreso il codice fiscale, ed allegare copia di un valido documento di riconoscimento, al fine di poter trasferire ad entrambi, pro quota, il bene, in caso di aggiudicazione);
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura: **Tribunale di Salerno;**
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura: **R.G.E. 127/2024;**
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto per il quale l'offerta è formulata;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura: **Avv. Ciro Sammartino;**
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento; detto termine, soggetto a sospensione nel periodo feriale, non potrà essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione; in caso di omessa indicazione del termine o nel caso in cui nell'offerta sia indicato un termine superiore a 120 giorni, il termine per il saldo prezzo sarà comunque da considerarsi come indicato nel termine massimo di 120 giorni dall'aggiudicazione;
- i) l'importo versato a titolo di cauzione;

l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione ed il numero di IBAN del conto dal quale è pervenuto il versamento;

m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lett. l);

n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui all'art. 12, comma 4, D.M. 26 febbraio 2015, n. 32 o, in alternativa, quello di cui all'art. 12, comma 5, D.M. 26 febbraio 2015, n. 32, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;

o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.

Detta offerta deve altresì contenere, con la precisazione che i dati richiesti non previsti dal modulo ministeriale dovranno essere oggetto di separata dichiarazione da allegare telematicamente all'offerta:

p) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto del compendio pignorato;

q) l'autorizzazione al trattamento dei dati personali;

r) la documentazione attestante il versamento (copia della contabile di avvenuto pagamento) dell'importo della cauzione effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura;

s) copia di un valido documento di identità del medesimo e, se necessario, valida documentazione comprovante i poteri o la legittimazione (procura speciale o certificato camerale, delibera assembleare).

Se il soggetto offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare, da allegare in copia attestandone la conformità (la stessa dovrà essere prodotta in copia conforme a seguito dell'aggiudica agli atti del fascicolo dell'esecuzione) con copia di un valido documento di riconoscimento del minore.

Se l'offerta è presentata congiuntamente da più soggetti, deve essere indicato colui che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento (alla dichiarazione va allegata copia dell'autorizzazione sottoscritta dagli altri offerenti ed autenticata dal Cancelliere, o da altro pubblico ufficiale, per la partecipazione alla vendita).

In nessun caso sarà possibile trasferire l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta.

t) ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;

u) nell'ipotesi di acquisto a titolo personale da parte di un coniuge in regime di comunione dei beni, oltre alla dichiarazione di quest'ultimo ex art. 179, comma 1, lett. f, cod. civ., la dichiarazione, autenticata dal Cancelliere o da altro pubblico ufficiale, del coniuge non acquirente di cui al secondo comma della medesima disposizione normativa.

L'offerta **non è efficace**: 1) se perviene oltre il termine innanzi stabilito; 2) se è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base determinato a norma dell'art. 568 c.p.c. e sopra indicato; 3) se l'offerente non presta cauzione a mezzo bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla **Procedura Esecutiva Immobiliare R.G.E. 127/2024 – Tribunale di Salerno, IBAN: IT04F0103015200000007212126** acceso presso MPS di Salerno fil. 9300 Salerno, in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto. Il bonifico dovrà contenere la causale «VERSAMENTO CAUZIONE».

Il bonifico relativo al versamento della cauzione di importo almeno pari al **dieci per cento (10%)** del prezzo offerto dovrà essere effettuato a cura dell'offerente nel tempo utile da consentire l'accredito per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta. Pertanto, qualora nel giorno fissato per la verifica di ammissibilità delle offerte lo scrivente professionista delegato non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente di cui innanzi, l'offerta stessa sarà dichiarata inammissibile.

In alternativa alle modalità di cui sopra, è consentita la prestazione della cauzione anche mediante **fideiussione autonoma, irrevocabile e a prima richiesta**, rilasciata da banche, società assicuratrici o intermediari finanziari disciplinati dal D.Lgs. 1° settembre 1993, n. 385. La fideiussione è rilasciata in favore della procedura esecutiva ed è escussa dal custode o dal professionista delegato su autorizzazione del giudice. In ogni caso, l'offerente deve comunicare a mezzo P.E.C. la dichiarazione contenente le indicazioni prescritte dall'art. 571 c.p.c.

TRASMISSIONE DELL'OFFERTA

Le offerte d'acquisto, unitamente agli allegati, dovranno essere sottoscritte e trasmesse, a pena di inammissibilità, entro il termine delle **ORE 12.00 DEL 23.11.2026**, con le seguenti modalità telematiche.

Il file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, ricevuto al termine del processo di compilazione dell'offerta, dovrà essere inviato all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia: **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it**.

L'offerta dovrà essere sottoscritta con firma digitale, utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata ai sensi dell'art. 12, comma 5, del D.M. n. 32/2015; oppure direttamente trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica (differente rispetto alla normale casella di posta elettronica certificata) ai sensi dell'art. 12, comma 4, e dell'art. 13 del D.M. n. 32 del 2015.

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

Nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta è

formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo PEC del delegato alla vendita: **avv.cirosammartino@pec.sammartinoemaio.it**

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui venga generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

BOLLO

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge, pari ad € **16,00**, con modalità telematica sul sito internet **pst.giustizia.it** (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), salvo che sia esentato ai sensi del D.P.R. 447/2000. Il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo). La ricevuta di avvenuto pagamento del bollo in formato XML scaricata dal Portale dei Servizi Telematici andrà allegata alla PEC con cui viene inviato il pacchetto dell'offerta generato tramite il modulo web ministeriale.

L'OFFERTA È IRREVOCABILE

salvo che siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione e la stessa non sia stata accolta.

ESPERIMENTI DI VENDITA, AGGIUDICAZIONE O ASSEGNAZIONE E TRASFERIMENTO

Il sottoscritto professionista delegato procederà il giorno **24.11.2026 ALLE ORE 12.00** all'apertura delle buste telematiche, alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte, alla deliberazione sulle stesse ed, eventualmente, all'avvio della gara con le modalità telematiche di seguito indicate, tramite il portale del gestore della vendita telematica.

La partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche ha luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica (**www.spazioaste.it**), accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute (almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita) con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta. Il ritardo sui tempi indicati nell'avviso per l'inizio delle operazioni di apertura buste o di vendita non può costituire motivo di doglianza da parte degli offerenti. Nel caso di mancata comparizione dell'offerente o degli offerenti l'aggiudicazione sarà comunque disposta, fatta salva l'applicazione delle previsioni di cui agli artt. 572, commi 2 e 3, c.p.c.

In relazione al disposto di cui all'art. 20 D.M. 32/2015, laddove il comma 1 prevede che alle operazioni di vendita senza incanto possano prendere parte con modalità telematiche «altri soggetti se autorizzati dal Giudice o dal referente della procedura», il sottoscritto professionista delegato si riserva, come dalla richiamata ordinanza di delega, di autorizzare esclusivamente la partecipazione delle parti, dei loro avvocati, dei creditori iscritti non intervenuti e degli eventuali comproprietari non eseguiti.

All'esito della verifica sull'ammissibilità delle offerte, nell'ipotesi di presentazione di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE, se l'offerta è pari o superiore al valore d'asta indicato nell'avviso di vendita, la stessa sarà senz'altro accolta ed il bene aggiudicato all'offerente.

Se l'offerta è inferiore al valore d'asta, ma nei limiti di ammissibilità dell'offerta, l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente salvo che il sottoscritto professionista delegato ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete (da indicarsi in ogni caso espressamente nel verbale) oppure se siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.

In caso di più offerte valide per lo stesso lotto, si procederà a gara tra gli offerenti con modalità della gara telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dei PLURIMI RILANCI, fatta salva l'applicazione dell'art. 573, commi 2 e 4, c.p.c.

La gara avrà inizio subito dopo l'apertura delle buste al momento del completamento delle verifiche di ammissibilità delle offerte ed avrà una durata di 24 ore a partire dal suo inizio, con proroga automatica alla stessa ora del giorno successivo non festivo qualora il suo termine venisse a cadere di sabato o in giorni festivi. Durante il periodo di gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito a pena di inefficacia, pari, per ciascun lotto, all'importo sopra indicato.

Qualora vengano effettuate offerte in aumento negli **ultimi 10 minuti** della gara, la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 10 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito fino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento.

Decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti (tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS) la maggiore offerta formulata ed al referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate.

La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo presso lo studio del professionista delegato entro il giorno successivo al suo termine, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo; il bene verrà definitivamente aggiudicato dal sottoscritto professionista delegato referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita, a chi avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica.

Tutte le comunicazioni ai partecipanti durante la fase di gara avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata o di posta elettronica certificata per la vendita telematica comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS. Tali strumenti di comunicazione sono di ausilio ovvero di supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita; la piattaforma del gestore della vendita telematica sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara. L'eventuale mancata ricezione di comunicazioni tramite posta elettronica certificata e/o SMS non invalida lo svolgimento della vendita né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti.

Se la gara non può aver luogo per mancanza di adesione degli offerenti, il sottoscritto professionista delegato disporrà l'aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto l'offerta più vantaggiosa (da scegliersi secondo i seguenti criteri in ordine di priorità: a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata; a parità di cauzione prestata, minor tempo indicato per il versamento del saldo prezzo; a parità di termine per il versamento del saldo prezzo, priorità temporale del deposito dell'offerta). Quando all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, l'offerta più alta ovvero la più vantaggiosa risulti pari al valore d'asta, il bene è senz'altro aggiudicato.

All'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà restituita mediante bonifico sul conto corrente dal quale era stata inviata (al netto di eventuali oneri bancari) da disporsi nel termine di **3 giorni lavorativi** decorrenti dalla deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara, senza necessità di ulteriori autorizzazioni del G.E.

ASSEGNAZIONE

Il professionista provvederà sull'istanza di assegnazione eventualmente proposta (che sia stata tempestivamente depositata nel termine di cui all'art.588 c.p.c.) qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni:

- a) la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte;
- b) la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta;
- c) la vendita non abbia avuto luogo in quanto – in presenza di più offerte ed in assenza, tuttavia, di gara tra gli offerenti – il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima sia stato inferiore al valore d'asta;
- d) la vendita non abbia avuto luogo in quanto – in presenza di più offerte e di gara tra gli offerenti – il prezzo offerto all'esito della gara sia stato comunque inferiore al valore d'asta.

il sottoscritto professionista delegato provvederà conseguentemente a determinare l'ammontare del conguaglio dovuto, nonché, ad assegnare al soggetto istante un termine non superiore a 120 giorni per il versamento delle spese e dell'eventuale conguaglio dovuto e all'esito a trasmettere al giudice gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento unitamente alla documentazione necessaria per la pronuncia del decreto ex art. 586 c.p.c. Nell'ipotesi di cui all'art. 585 co.2 c.p.c., in ordine al versamento della differenza del prezzo, il Professionista delegato chiede, ove ritenuto opportuno, indicazioni al Giudice dell'Esecuzione. In ogni caso, il Professionista delegato provvede ad autorizzare l'assunzione dei debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario a norma dell'art. 508 c.p.c., chiedendo, ove ritenuto opportuno, indicazioni al Giudice dell'Esecuzione.

Il sottoscritto professionista delegato provvederà a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina prevista dall'art. 583 c.p.c. ed assumerà, ai sensi dell'art. 590 c.p.c., determinazioni sulle eventuali istanze di assegnazione. L'istanza di assegnazione, a pena di inefficacia, deve essere presentata nell'ambito della procedura esecutiva nel termine di dieci giorni prima della data dell'adunanza fissata per la vendita, nella forma del ricorso al giudice dell'esecuzione (o al professionista delegato), e deve contenere le generalità del soggetto a cui si trasferisce (se proposta ai sensi dell'art. 590-bis c.p.c.), del bene (e del lotto) cui l'assegnazione si riferisce, del prezzo (in ogni caso pari o superiore al valore base d'asta), del tempo, del modo del pagamento e di ogni altro elemento utile alla valutazione

dell'istanza. Non sono valide istanze di assegnazione il cui prezzo non è indicato ovvero è indicato *per relationem* agli artt. 505, 506, 508, 568, 589 c.p.c.

VERSAMENTO DEL PREZZO E SPESE DI TRASFERIMENTO

L'aggiudicatario dovrà versare la restante somma quale **saldo del prezzo** di aggiudicazione (detratta la cauzione di cui sopra), oltre ad un **fondo per le spese di trasferimento** (registrazione, trascrizione e voltura catastale) nella misura che sarà indicata dal professionista delegato (tra il 10% e il 20% del prezzo di aggiudicazione), salvo congruaggio, nel termine di **120 giorni** dalla data di aggiudicazione (termine perentorio a pena di decadenza e di acquisizione alla procedura della cauzione versata a titolo di multa), mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura, specificando come causale: «SALDO PREZZO E SPESE DI TRASFERIMENTO».

In caso di inadempimento dell'obbligazione di pagamento del saldo prezzo entro il termine perentorio, la circostanza sarà comunicata al Giudice dell'Esecuzione per i conseguenti provvedimenti di decadenza dell'aggiudicazione e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di sanzione.

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato.

Qualora il procedimento si basi su credito fondiario, ai sensi dell'art. 41, comma 4, D.Lgs. 1° settembre 1993, n. 385, il professionista delegato verserà direttamente gli importi dovuti al creditore fondiario, senza richiedere ulteriori autorizzazioni al Giudice, con valuta dalla data del versamento del saldo prezzo, nei limiti del credito azionato in via ipotecaria ex art. 2855 c.c. (previa precisazione analitica di tale parte e dei relativi criteri di calcolo ad opera della banca mutuante), con detrazione di un eventuale accantonamento per spese di procedura.

Il professionista delegato provvederà all'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso alle pubbliche amministrazioni, nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie conseguenti al decreto di trasferimento pronunciato dal Giudice dell'Esecuzione ai sensi dell'art. 586 c.p.c. Gli importi occorrenti — borsuali e compensi — saranno a carico dell'aggiudicatario.

L'aggiudicatario dovrà, inoltre, allegare **dichiarazione antiriciclaggio** come previsto dall'art. 585, ultimo comma, c.p.c., resa ai sensi dell'art. 22 D.Lgs. 231/2007.

Avvenuto il versamento del saldo del prezzo e delle spese, ai sensi degli artt. 574, 585 e 590, comma 2, c.p.c., il professionista delegato redigerà la bozza del decreto di trasferimento e la trasmetterà al Giudice unitamente, se richiesto dalla legge, al certificato di destinazione urbanistica dell'immobile.

CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

Gli interessati all'acquisto sono onerati di prendere visione della depositata relazione di stima redatta dall'esperto **Ing. Gaetano Orsini**, altresì pubblicata sul sito internet **www.spazioaste.it** e sul Portale

delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia. Al predetto elaborato ed ai relativi allegati ci si riporta integralmente per una più completa descrizione del compendio immobiliare pignorato.

La vendita ha luogo nello **stato di fatto e di diritto** in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive e quote condominiali relative. La vendita è **a corpo e non a misura**. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

La **vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità**, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere — ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore — per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

L'aggiudicatario, in ogni caso, si fa carico delle spese e degli oneri per la liberazione del cespite oggetto di trasferimento, salva la facoltà di cui al disposto dell'art. 560, comma 6, c.p.c.

La liberazione degli immobili, laddove occupati dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, sarà effettuata a cura del custode giudiziario, salvo che l'aggiudicatario lo esoneri.

I costi occorrenti alla materiale liberazione dell'immobile da parte del custode giudiziario nonché ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita sono a carico dell'aggiudicatario.

L'immobile viene venduto **libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti**. Se esistenti al momento della vendita, le eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese dell'aggiudicatario ma a cura della procedura (salvo esenzione scritta dell'aggiudicatario).

I partecipanti alle aste potranno ottenere mutui a tassi e condizioni economiche prestabiliti da ogni singola banca aderente al **Protocollo «ABI»** per la concessione di mutui agli aggiudicatari, il cui elenco è consultabile presso lo studio del delegato o sul sito internet dell'ABI.

Il sottoscritto professionista delegato effettuerà tutte le attività che a norma degli artt. 571 e ss. c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione presso il proprio studio in Salerno, via Fratelli Del Mastro n° 1 (089792902).

Il custode giudiziario dell'immobile è il medesimo **Avv. Ciro Sammartino**, cui rivolgersi per la richiesta di visita degli immobili, che dovrà pervenire tramite l'apposito modulo sul Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp>). Gli interessati a presentare l'offerta di acquisto hanno diritto di esaminare i beni in vendita entro quindici giorni dalla richiesta. La disamina dei beni si svolge con modalità idonee a garantire la riservatezza dell'identità degli interessati e ad impedire che essi abbiano contatti tra loro.

Per partecipare alle aste non è necessario rivolgersi a mediatori e agenzie. L'unico ausiliario della procedura esecutiva è il professionista delegato, al quale è possibile rivolgersi per ogni informazione. La responsabilità di eventuali errori nella compilazione dell'offerta rimane a carico del soggetto presentatore.

PUBBLICITÀ LEGALE

Il professionista delegato provvederà, nei termini previsti dall'ordinanza di delega, a richiedere alla società **Astalegale.net s.p.a.**, quale soggetto legittimato agli adempimenti pubblicitari, lo svolgimento dei seguenti servizi di pubblicità:

- pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp>) dell'avviso di vendita, dell'ordinanza e della perizia di stima comprensiva delle fotografie e planimetrie, almeno 50 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;
- pubblicazione sul sito www.spazioaste.it, almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte e fino al giorno della vendita, dell'ordinanza di delega, dell'avviso di vendita, della relazione di stima e degli allegati fotografici;
- pubblicazione tramite il gestore Astalegale.net s.p.a., almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, di un annuncio di vendita sui siti Internet Idealista.it, Casa.it e Subito.it, con l'indicazione che trattasi di vendita giudiziaria e con l'avvertimento che trattasi dell'unico annuncio autorizzato per la vendita.

Per i lotti di valore pari o superiore a € 150.000,00, sarà realizzato e pubblicato su www.spazioaste.it il **Virtual Tour 360°** a cura di Astalegale.net s.p.a.

Il professionista delegato acquisirà entro la data fissata per la vendita la documentazione attestante l'avvenuta pubblicità. Per tutto quanto non previsto nel presente avviso di vendita e nell'ordinanza di delega si applicano le vigenti norme di legge.

Salerno, li 23.07.2026

Il Professionista Delegato

Avv. Ciro Sammartino

Ciro
Sammartino
23.07.2026
17:03:51
GMT+01:00

